Anmerkungen zum Musterbrief zur Forderung der Belegeinsicht bei Betriebskostenabrechnungen.

Der unten stehende Musterbrief, kann ausgefüllt werden und an den Vermieter verschickt werden. Der Brief fordert die Belegeinsicht und drückt die Zahlung der Betriebskosten nur unter Vorbehalt aus. Dazu müssen die Lücken ausgefüllt und bei den rot markierten Bereichen das Nicht-Zutreffende gestrichen werden. Sie müssen selbst schauen, welche Posten, die dort angefochten werden, bei Ihnen zutreffen. Im Idealfall tippen Sie den Brief mit ihren entsprechenden Paragraphen ab, oder Sie finden das Muster auch auf unserer Homepage initiative-mietergewerkschaft.de. Wir empfehlen Ihnen, wenn Sie den rechtlichen Weg gehen wollen, die Mitgliedschaft in einem der Mietervereine in, da nur diese die zugesendeten Belege überprüfen können. Diese Belege alleine zu überprüfen, kostet zu viel Kraft, Zeit und ist auch ohne juristische Kenntnisse fast unmöglich. Lassen Sie die Arbeit die Mietervereine machen. Wenn Sie darüber hinaus noch etwas machen wollen, dann nehmen Sie Kontakt mit der Initiative für eine Mietergewerkschaft auf. Wir überlegen uns, wie wir sofort und unmittelbar ihr Problem gemeinsam beheben können. Nur, wenn die Initiative für eine Mietergewerkschaft wächst und mehr Mitglieder bekommt, werden falsch ausgestellte Betriebskostenabrechnungen der Vergangenheit angehören.

Datum:_____

Mietverhältnis von

Name: _____ Straße, Ort: _____ Frankfurt am Main,

Vertragsnummer:_____

Ihr Schreiben vom _____, Betriebskostenabrechnung 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich erbitte um Stellungnahme bezüglich der Betriebskostenabrechnung 2018.

Sach- und Haftpflichtversicherung: Bei der vorgenannten Kostenposition liegt eine Kostensteigerung gegenüber dem vorangegangenen Abrechnungszeitraum vor. Dies ist erläuterungsbedürftig. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Hausreinigung: Auch bei der Kostenposition Hausreinigung ist gegenüber dem Abrechnungszeitraum 2017 eine Kostensteigerung festzustellen. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der entsprechenden Abrechnungsbelege, insbesondere des Hausreinigungsvertrages und des Hausreinigungsleistungsverzeichnisses bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Sperrmüllumlage: Zunächst wird um Erläuterung gebeten, welche konkreten Kosten hierbei in Ansatz gebracht wurden.

An dieser Stelle weisen wir darauf hin, dass Betriebskosten Kosten sind, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder das Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen (vergleiche 8 556 Abs. 1 Satz 2 BGB). Da das rechtswidrige Abstellen von Gegenständen auf einem Grundstück nicht zu dessen bestimmungsgemäßen Gebrauch gehört, stellen Kosten für die Sperrmüllentsorgung regelmäßig keine auf Wohnungsmieter umlegbare Betriebskosten dar. Darüber hinaus können

Sperrmüllkosten, wenn überhaupt, nur dann umgelegt werden, wenn sie laufend entstehen, da nach der Legaldefinition in $ 556 Abs. 1 Satz 2 BGB unter Betriebskosten nur laufend entstehende Kosten zu verstehen sind (vergleiche BGH, Urteil vom 13.01.2010, Aktenzeichen: VIII ZR 137/09, in: WUM 2010, Seite 153). Hiernach sind die Kosten der Entsorgung von vertragswidrig abgestelltem Sperrmüll keine Betriebskosten, weil sie nicht durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes entstehen. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege für die Sperrmüllkosten bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Wartung Gasgeräte: Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der entsprechenden Abrechnungsbelege bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Rauchwarnmelder: Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Stromversorgung: Gegenüber dem vorangegangenen Abrechnungszeitraum sind die Kosten für die Stromversorgung deutlich gesunken / gestiegen. Jedoch ist auch dies erläuterungsbedürftig. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der entsprechenden Abrechnungsbelege bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Kosten Außenbeleuchtung: Auch bei der vorgenannten Kostenposition liegt gegenüber dem Abrechnungszeitraum 2017 eine Senkung / Erhöhung der Gesamtkosten vor. Auch dies ist erläuterungsbedürftig. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Pflege Außenanlage allgemein: Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der Abrechnungsbelege, insbesondere des Außenanlage-Pflegevertrages sowie das hierauf gerichteten Leistungsverzeichnis bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Winterdienst: Bei den Kosten für Winterdienst ist eine deutliche Kostensteigerung gegenüber dem Abrechnungszeit- raum 2017 festzustellen. Dies ist erläuterungsbedürftig. Aus den Informationen zur Abrechnung auf Seite 5 der Betriebskostenabrechnung 2018 geht hervor, dass im Abrechnungszeitraum 2018 witterungsbedingt mehr Durchgänge als im Vorjahr notwendig gewesen sind. Auch insofern wird um entsprechende Überprüfung und Erläuterung gebeten. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Kopien der entsprechenden

Abrechnungsbelege, insbesondere des Winterdienstvertrages bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Hauswart/Objektbetreuer: Gegenüber dem Abrechnungszeitraum 2017 ist bei den Kosten Hauswart/Objektbetreuer eine deutliche Kostensteigerung festzustellen. Dies ist erläuterungsbedürftig. Zur weitergehenden Überprüfung wird um Zusendung von Fotokopien der entsprechenden Abrechnungsbelege, insbesondere des Hauswartvertrages und des Hauswartleistungsverzeichnisses sowie des Objektbetreuervertrages und Objektbetreuerleistungsverzeichnisses bzw. Gewährung von Belegeinsicht gebeten.

Hinsichtlich der Zusendung von Fotokopien der erbetenen Abrechnungsbelege, wird der Einfachheit halber vorgeschlagen, dass die erbetenen Abrechnungsbelege per E-Mail an die E-Mail-Adresse: _____ zugesandt werden.

Für die Zusendung der erbetenen Abrechnungsbelege haben wir den 10. Dezember 2019 notiert.

Die von Ihnen errechnete Gutschrift / Nachforderung von _____ Euro wird von ausdrücklich nur unter Vorbehalt der Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung 2018 akzeptiert.

Weiterer Vortrag bleibt ausdrücklich vorbehalten. In Erwartung Ihrer Rückäußerung verbleibe ich mit freundlichen Grüßen

Name_____ Unterschrift _____